

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Bogdan Wysocki

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **A. W. i J. W. (1)**

przeciwko **(...) sp. z o.o. w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 września 2020 r., sygn. akt I C 1036/19

I. zmienia zaskarżony wyrok;

a) **w punkcie 1. w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 94.253 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 50.000 zł od dnia 6 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 44.253 zł od dnia 25 maja 2020 r. do dnia zapłaty;**

b) **w punkcie 4. w ten sposób, że koszty procesu rozdziela między stronami stosunkowo, obciążając nimi powodów w 58% a pozwanego w 42%, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu;**

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. **koszty postępowania apelacyjnego rozdziela między stronami stosunkowo, obciążając nimi w 58% powodów a w 42% pozwanego i z tego tytułu zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 5.360 zł (pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych).**

Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Powodowie J. W. (1) i A. W. w pozwie złożonym 27 kwietnia 2018 r. do Sądu Rejonowego Poznań Grunwald i J. w P., wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od **pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

z siedzibą w P. kwoty 51.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 26 marca 2014 r. do dnia zapłaty, w tym: 21.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego; 30.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 czerwca 2018 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia odsetkowego za okres od 26 marca 2014 r. do 22 maja 2015 r., zarzut naruszenia terminu zawitego z art. 129 ust. 4 p.o.ś., nieudowodnienia żądania pozwu, braku wykazania szkody przez powodów. Pozwany zakwestionował roszczenie odsetkowe.

Pismem z 17 kwietnia 2019 r. powodowie rozszerzyli pierwotne żądanie pozwu dotyczące wartości spadku nieruchomości i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 94.253 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

Postanowieniem z 17 maja 2019 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i J. stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do Sądu Okręgowego w Poznaniu jako właściwego rzeczowo i miejscowo do jej rozpoznania.

Pismem z dnia 19 lutego 2019 r. powodowie rozszerzyli pierwotne żądanie pozwu dotyczące nakładów akustycznych na wygłuszenie budynku i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 68.233,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

W piśmie z 23 grudnia 2019 r. oraz z 9 marca 2018 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 30 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 94.253 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 50.000 zł od 06.04.2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 44.253 zł od 25.05.2019 r. do dnia zapłaty (pkt 1); zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 68.233,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 25.000 zł od 06.04.2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 43.233,81 zł od 04.03.2020 r. do dnia zapłaty (pkt 2); w pozostałym zakresie oddalił powództwo (pkt 3); kosztami postępowania obciążył pozwanego w całości i zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 11.667 zł oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sąd Okręgowy w Poznaniu kwotę 16.693,63 zł (pkt 4).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Lotnisko cywilne P. (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. (...)w P..

Uchwałą utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią;

a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych zgodnie z przedmiotową uchwałą należy rozumieć zaś izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Z kolei przez właściwy klimat akustyczny w budynkach w myśl przedmiotowej uchwały rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie J. W. (1) i A. W. są na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 409 m^2 , zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. (...) w P., utworzonej uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość powodów zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej $217,10 \text{ m}^2$.

Budynek mieszkalny został wzniesiony w technologii tradycyjnej w latach 80-tych, wykonany w dobrym standardzie materiałów i dobrym standardzie robót wykończeniowych. Stan techniczny budynku jest dobry. Nieruchomość uzbrojona jest w prąd, wodę, kanalizację i gaz. Budynek mieszkalny nadto posiada ogrzewanie centralne z pieca gazowego oraz wentylację grawitacyjną.

Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz po drugiej

stronie ul. (...) tereny lotniska Ł. Handel i usługi rozwinięte w sąsiedztwie. Przy nieruchomości przy ul. (...) znajduje się publiczna komunikacja autobusowa, w promieniu ok. 0,5 km – budynki użyteczności publicznej. Dojazd za pomocą transportu własnego i komunikacji autobusowej, dogodne połączenie z centrum miasta.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...) w P. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 22 marca 2011 r., przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...), działka nr (...), oznaczony jest jako (...)– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Wartość nieruchomości powodów położonej przy ul. (...) w P., uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości położonej przy ul. (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. na 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 94.253 zł.

Budynek mieszkalny powodów położony przy ul. (...) nie spełnia wymogów Polskiej Normy (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – Część (...): Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” z zakresu izolacyjności akustycznej, dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu (...), dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla stanu do 2034 r.

W związku z powyższym wymaga nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w postaci wymiany okien w pomieszczeniach chronionych na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Nie jest możliwe korzystanie w budynku z wentylacji grawitacyjnej, bowiem nie zapewnia ona właściwej wentylacji w upalne dni, bez konieczności otwierania okien, a nadto z uwagi na bardzo krótkie kanały wentylacyjne niedostatecznie są wentylowane pomieszczeniach na ostatniej kondygnacji budynku. Z kolei okna, które należy zastosować w celu poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych posiadają deklarowaną izolacyjność akustyczną jedynie w przypadku szczelnego ich zamknięcia. Stąd też, nie można w budynku powodów stosować nawietrzników okiennych lub pozostawiać okna z tzw. rozszczelnieniem. Z tych względów należy w budynku powodów zastosować wentylację mechaniczną tj. zapewnić wentylację pomieszczeń przez zastosowanie nawiewu świeżego powietrza do pokoi i wyciągu zużytego powietrza z pomieszczeń „brudnych”, czyli zastosować wentylację nawiewno-wyciągową z możliwością sterowania wielkością strumieni powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej ze sterownikiem. Zastosowanie centrali wentylacyjnej spowoduje wzrost kosztów utrzymania związany z poborem energii elektrycznej przez wentylatory oraz koszty przeglądów i konserwacji. Jednak koszty te można częściowo zniwelować poprzez zastosowanie w centrali nawiewno – wyciągowej wymiennika ciepła i odzysk ciepła z powietrza wydalanego na zewnątrz budynku.

Wentylacja pomieszczeń nawiewno-wywiewna zrównoważona zapewniona będzie dzięki zastosowaniu centrali wentylacyjnej zabudowanej w wiatrołapie oraz przewodom wentylacyjnym poprowadzonym w pomieszczeniach pod sufitem w obudowanych i izolowanych kanałach z płyt gipsowo-kartonowych. Do pomieszczeń tzw. „brudnych” (kuchnia, łazienka) poprowadzone będą przewody wyciągowe a do pokoi przewody nawiewne.

Na przewodach przy centrali zastosowane będą tłumiki akustyczne, a przy anemostatach w poszczególnych pomieszczeniach skrzynki rozprężne.

W celu dostosowania budynku mieszkalnego powodów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej, należy wykonać następujące nakłady:

- w zakresie wymiany okien; wymiana okien zespolonych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o pow. do 2,5 m², obsadzone na kotwach stalowych; wymiana okien zespolonych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o pow. ponad 2,5 m², obsadzone na kotwach stalowych; wymiana drzwi balkonowych zespolonych na drzwi balkonowe z PCV, obsadzone na kotwach stalowych oraz zakup okien;

- w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej zrównoważonej: przebicie otworów w ścianach o grubości 1 cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, montaż centrali wentylacyjnej; czerpnie ściennie prostokątne typ A o obwodach do 1300 mm; wyrzutnie ściennie prostokątne typ A o obwodach do 1300 mm; tłumiki akustyczne rurowe proste o średnicach do 200 mm; anemostaty kołowe ze skrzynką rozprężną o średnicach do 160 mm; przewody wentylacyjne AirFlex o średnicy 160 mm przy udziale kształtek do 35%; przewody wentylacyjne AirFlex o średnicy do 100 mm przy udziale kształtek do 35%; izolacje cieplne i przeciwdźwiękowe pionowe z filców z wełny mineralnej na sucho – przewody wentylacyjne; obudowa kanałów wentylacyjnych płytami gipsowo-kartonowymi na rusztach metalowych pojedynczych, obudowa jednowarstwowa oraz podłączenie i uruchomienie instalacji wraz z regulacją przepływów;

- w zakresie robót przygotowawczych i wykończeniowych: przygotowanie powierzchni starych tynków z poszpachlowaniem nierówności (sfalowań); jednokrotne gruntowanie starych tynków wewnętrznych ścian i sufitów; dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów; dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian; przestawienie i zabezpieczenie mebli, zabezpieczenie ścian, okien i drzwi, sprzątanie; wywóz materiałów porozbiórkowych i gruzu wraz z opłatą składowiskową.

Wartość nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powodów przy ul. (...) w P. według cen aktualnych stanowi kwotę 63.179,45 zł netto, tj. 68.233,81 zł brutto, w tym 19.494,98 zł brutto na wymianę stolarki okiennej, 29.718,23 zł brutto na wykonanie instalacji wentylacyjnej mechanicznej i 19.020,59 zł brutto na roboty przygotowawcze i wykończeniowe.

13 marca 2013 r. powodowie złożyli wniosek o modernizację akustyczną nieruchomości. W piśmie z dnia 4 kwietnia 2013 r. pozwany rozpoznał wniosek powodów związany z udziałem w procedurze koncyliacyjnej i powodowie zostali poinformowani o dalszych czynnościach przewidzianych tą procedurą.

Pismem z 28 stycznia 2014 r. pozwany poinformował powodów jaki wniosek należało złożyć celem zgłoszenia roszczeń i przesłał wzór takiego wniosku.

Pismem z 14 lutego 2014 r., odebrany przez pozwanego w dniu 24 lutego 2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia o zapłatę odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Nie wskazali konkretnych kwot odszkodowania.

Pismem z 27 marca 2018 r. powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o zapłatę odszkodowania w łącznej wysokości 75.000 zł, w tym 50.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz 25.000 zł tytułem nakładów akustycznych. Powodowie wyznaczili pozwanemu termin 7 dni od dnia otrzymania wezwania na zapłatę powyższej kwoty.

Powyższe wezwanie do zapłaty zostało odebrane przez pozwanego 29 marca 2018 r. Pozwany w zakreślonym przez powodów terminie nie uregulował należności i odmówił wypłaty odszkodowania.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017.519 j.t. – dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej

części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości.

Powodowie J. W. (1) i A. W. są na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 409 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 p.o.ś. stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś., jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Bezspornym w sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. (...) w P. (Dz. U. Woj. W.. z 2012 nr 961). Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. (...) i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, stanowiąca działkę nr (...) została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej. Początkowo powodowie w pozwie błędnie wskazali strefę zewnętrzną, ale w piśmie z dnia 29 czerwca 2018 r. sprostowali omyłkę pisarską i wskazali, że ich nieruchomość położona została w strefie wewnętrznej. Biegli w swoich opiniach również wskazywali, że nieruchomość powodów leży w strefie wewnętrznej. Pozwany mimo wszystko kwestionował roszczenia powodów, w tym w zakresie nakładów akustycznych z uwagi na usytuowanie w strefie zewnętrznej. W ocenie sądu wobec jasnych i kategoriycznych dowodów, w tym również zaświadczenia Marszałka Województwa (...) z dnia 28 lipca 2020 r. należy stwierdzić, że nieruchomość powodów leży w strefie wewnętrznej. Stąd bezprzedmiotowe okazały się zarzuty strony pozwanej dotyczące strefy zewnętrznej.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym można wystąpić w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy - Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 421 § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego

użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Powodowie postępowali zgodnie z procedurą koncyliacyjną i wytycznymi pozwanego. 13 marca 2013 r. złożyli wniosek o modernizację akustyczną budynku, a następnie w lutym 2014 r. wystąpili z roszczeniem odszkodowawczym. Nie wskazali wysokości odszkodowania, ale postępowali zgodnie z informacjami zawartymi w piśmie pozwanego z dnia 28 stycznia 2014 r., z którego wynika, że złożenie wniosku o udział w procedurze koncyliacyjnej skutecznie przerywa bieg terminu do zgłaszania roszczeń o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., jednocześnie przesyłając powodom wzór formalnego zgłoszenia roszczeń. Powodowie zgodnie z tym wzorem zgłosili roszczenia przed upływem terminu zawitego, tj. przed dniem 28 lutego 2014 r. (doręczono pozwanemu w dniu 24 lutego 2014 r.), a dopiero konkretyzacje swoich roszczeń wskazali w wezwaniu do zapłaty z dnia 27 marca 2018 r. Tym samym zgłoszenie roszczenia stronie pozwanej nastąpiło przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem ich strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie kwoty 94.253,00 zł.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powodom prawo własności, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, że ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Jak zostało ustalone w sprawie, potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to ze szkodą.

Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D..

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. (...), wartość nieruchomości powodów położonej w P. przy ul. (...) obniżyła się o 94.253 zł.

Biegły sądowy R. D. wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. (...) na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, że ceny uzyskiwane za nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. (...) i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. W tym zakresie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego sądowego R. D. sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość stanowiącej ich własność nieruchomości, położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. (...) w P. o kwotę 94.353 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. (...) samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa.

Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, że to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, że wartość nieruchomości powodów spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. (...)

Dodatkowo sąd zauważył, że w kontekście opinii biegłego sądowego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe, sąd zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powodów A. W. i J. W. (1) kwotę 94.253,00 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- a) 50.000 zł od dnia 6 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- b) 44.253 zł od dnia 25 maja 2019 r. do dnia zapłaty (pkt 1 wyroku).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wskazać należy na treść art. 363 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Sąd podzielił aktualne stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r. wydanym w sprawie III CSK 342/15, w myśl którego w przypadku roszczenia odszkodowawczego w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – termin płatności tego świadczenia wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku bowiem ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu, pozwany w sprawie tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Charakter roszczenia powodów i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez

sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń, umożliwiło pozwnanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wielkości wchodzącego w grę odszkodowania.

W ocenie sądu zasadnym było zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 50.000 zł od dnia 6 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty. Powodowie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 26 marca 2014 r. Niemniej jednak powodowie zgłaszając w dniu 24 lutego 2014 r. roszczenie pozwnanemu nie skonkretyzowali wysokości odszkodowania. Natomiast w wezwaniu do zapłaty z dnia 27 marca 2018 r. nie tylko wskazali kwotę wysokości odszkodowania za spadek wartości nieruchomości – 50.000 zł, ale także wskazali termin na spełnienie świadczenia. Wobec powyższego odsetki ustawowe za opóźnienie należy liczyć od dnia następnego od upływu terminu na spełnienie świadczenia, a nie od pierwotnego zgłoszenia roszczenia w 2014 r., gdzie nie wskazano ani daty, ani kwoty na spełnienie świadczenia. Wezwanie do zapłaty z 27 marca 2018 r. zostało doręczone pozwnanemu w dniu 29 marca 2018 r. Termin 7-dniowy na spełnienie świadczenia upłynął w dniu 5 kwietnia 2018 r. Zatem od dnia 6 kwietnia 2018 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia w zakresie kwoty 50.000 zł.

W zakresie kwoty 44.253 zł, sąd uznał, że zasadnym było zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następnego po dniu doręczenia pozwnanemu pisma zawierającego rozszerzenie pozwu. Pismo z dnia 17 kwietnia 2019 r. zawierające rozszerzenie powództwa w zakresie odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości zostało doręczone pozwnanemu w dniu 24 maja 2019 r. W związku z tym od dnia 25 maja 2019 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

Powodowie domagali się również odszkodowania z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie kwoty 68.233,81 zł.

Stosownie do art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.).

Jak stwierdził Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz lex 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, lex 584036) – które to stanowisko Sąd w niniejszym składzie podziela, przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie - Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 u.p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 u.p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 u.p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 u.p.o.ś. samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela

nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, lex 578138). Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, lex 584036).

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś co do żądania z tytułu nakładów.

Nadto jak wskazano powyżej bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...). Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki i to nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, poz. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M. Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagań akustycznych jakie ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie wyżej wymienionej uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powodów nie spełnia norm dla zamierzonych poziomów hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania robót wykończeniowych.

Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ram i mocowania, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych. Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji. W budynku powodów, przy konieczności poprawy izolacyjności akustycznej, wentylacja grawitacyjna nie spełni swojej roli, co zostało szczegółowo przedstawione w ocenie materiału dowodowego jak również w opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B. (1). Z uwagi na charakterystykę budynku powodów, konieczne jest zatem zastosowanie w nim wentylacji mechanicznej, nawiewano-wywiewnej zrównoważonej.

Wartość wyżej wymienionych nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powodów według cen aktualnych wynosi 68.233,81 zł.

Wobec konsekwentnego kwestionowana przez stronę pozwaną w toku postępowania kwestii zasadności poniesienia nakładów na wentylację mechaniczną w budynku powodów, sądowi orzekającemu w obecnym składzie znana była praktyka uwzględniania nakładów koniecznych na rewitalizację budynku także na montaż wentylacji mechanicznej nawiewno – wywiewnej zrównoważonej. W ocenie sądu każda sprawa przeciwko lotnisku Ł. ma charakter indywidualny pomimo występujących, z przyczyn obiektywnych, pomiędzy poszczególnymi sprawami podobieństw. W ocenie sądu, wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego w sposób jednoznaczny wskazują, że w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości powodów konieczne jest dokonanie odpowiednich nakładów adaptacyjnych w zakresie zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w tym wymiany stolarki okiennej, co z kolei powoduje, konieczność zapewnienia właściwej wentylacji nieruchomości, co jest możliwe jedynie poprzez zamontowanie wentylacji nawiewno–wywiewnej zrównoważonej. Fakt, że w innych sprawach biegli nie wskazywali na konieczność zamontowania takiej wentylacji, nie przesądza o wyniku niniejszej sprawy. W ocenie sądu sposób motywowania wniosków przez biegłego sądowego Z. B. (1) specjalistę w zakresie budownictwa, jest przekonujący, a sąd nie posiadający w tym zakresie wiadomości specjalnych opiera się na takich opiniach, tak długo jak stanowią one metodologicznie poprawną i logiczną całość. Z kolei rozumowania biegłego nie sposób zakwestionować, nie sposób zarzucić mu braku logiki czy niezgodności z przepisami prawa. Biegły sądowy zresztą w swojej opinii wskazuje na konkretne przepisy prawa budowlanego na podstawie, których doszedł do przedstawionych wniosków. Precyzyjnie wyjaśnia dlaczego nawiewniki nie spełniają swojej roli i te wyjaśnienia w ocenie sądu są przekonujące i dlatego też sąd uznając opinię za wiarygodną w całości na niej się oparł wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na względzie sąd zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powodów kwotę 68.233,81 zł z tytułu nakładów na rewitalizację zajmowanej przez nich nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

a) 25.000 zł od dnia 6 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,

b) 43.233,81 zł od dnia 4 marca 2020 r. do dnia zapłaty (pkt 2 wyroku).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej z tytułu nakładów na rewitalizację sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wskazać należy na treść art. 363 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

W ocenie sądu zasadnym było zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 25.000 zł od dnia 6 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty. Powodowie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 26 marca 2014 r. Niemniej jednak powodowie zgłaszając w dniu 24 lutego 2014 r. roszczenie pozwanemu nie skonkretyzowali wysokości odszkodowania. Natomiast w wezwaniu do zapłaty z dnia 27 marca 2018 r. nie tylko wskazali kwotę wysokości odszkodowania tytułu nakładów na rewitalizację nieruchomości – 25.000 zł, ale także wskazali termin na spełnienie świadczenia. Wobec powyższego odsetki ustawowe za opóźnienie należy liczyć od dnia następnego od upływu terminu na spełnienie świadczenia, a nie od pierwotnego zgłoszenia roszczenia w 2014 r., gdzie nie wskazano ani daty, ani kwoty na spełnienie świadczenia. Wezwanie do zapłaty z 27 marca 2018 r. zostało doręczone pozwanemu w dniu 29 marca 2018 r. Termin 7-dniowy na spełnienie świadczenia upłynął w dniu 5 kwietnia 2018 r. Zatem od dnia 6 kwietnia 2018 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia w zakresie kwoty 25.000 zł.

W zakresie kwoty 43.233,81 zł, sąd uznał, że zasadnym było zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie pozwu. Pismo z dnia 19 lutego 2020

r. zawierające rozszerzenie powództwa w zakresie odszkodowania na nakłady akustyczne budynku zostało doręczone pozwanemu w dniu 3 marca 2020 r. W związku z tym od dnia 4 marca 2020 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

W pozostałym zakresie, tj. w zakresie roszczenia odsetkowego sąd powództwo oddalił (pkt 3 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powodowie ulegli żądaniu tylko w nieznaczej części, tj. w zakresie roszczenia odsetkowego, w związku z tym należało w całości obciążyć pozwanego kosztami procesu.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w części, tj. co do pkt: 1, 2 i 4. Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał:

1. naruszenia przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm., dalej jako „p.o.ś.”), poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany samym faktem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ((...)) emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów w sposób określony w regulacji wprowadzającej (...), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...);
- art. 129 ust. 2 p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo że w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swojej nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, że aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;
- art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała, tak jak w niniejszej sprawie, w której nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powodów nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powodów, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej;
- art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz

wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;

- art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z chwilą wezwania do zapłaty, podczas gdy, skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek;

2. naruszenia przepisów postępowania tj.:

- art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w niniejszej sprawie udowodnione przez powodów, pomimo że powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłych z dziedziny szacowania nieruchomości oraz z dziedziny budownictwa;
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony - na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłych w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się przy rozstrzygnięciu sprawy na dowodzie z opinii biegłych zawierających zasadnicze błędy, w tym błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;
- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego, a wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;
- art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii;
- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionej w sprawie opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości i biegłego z dziedziny budownictwa oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie rozpoznał wniosku strony pozwanej o przedstawienie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od strony powodowej na

rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nadto pozwany wniósł o rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 30 września 2020 r. o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości niż biegły R. D. na okoliczność spadku wartości nieruchomości i w konsekwencji na podstawie art. 382 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości na wskazane okoliczności; zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii poprzez porównanie parami przy zastosowaniu metody dyferencyjnej, przy czym porównaniu powinny podlegać wartości nieruchomości znajdujących się obecnie w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania oraz wartości nieruchomości podobnych znajdujących się obecnie poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania w czasie sporządzania opinii, a także wartości nieruchomości sprzed utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla nieruchomości, które po jego wprowadzeniu znalazły się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania oraz dla nieruchomości, które po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania znalazły się poza tymże obszarem; wyznaczenie biegłego wpisanego na listę biegłych sądowych z dziedziny szacowania nieruchomości (za wyjątkiem biegłych J. W. (2) i K. R.); zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia opinii biegłego; badanie wartości rynkowej nieruchomości powodów wedle stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a według cen aktualnych na czas orzekania; badanie wartości rynkowej nieruchomości powodów w jej granicach wieczysto-księgowych; zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii w formie operatu szacunkowego; ewentualnie, o przedstawienie opinii biegłego R. D. dotyczącej spadku wartości nieruchomości powodów pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n..

Z ostrożności procesowej w razie nieuwzględnienia jego wniosków, pozwany wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji; pozostawienie Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji, pominięcie zgłoszonych przez pozwanego dowodów oraz zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się w części uzasadniona.

Rację ma bowiem skarżący, że dochodzone pozwem roszczenie o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. (...) nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w przepisie art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Niewystarczające dla przyjęcia odmiennego stanowiska było stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, iż za „ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości”, w rozumieniu w/w przepisu można uznać już samo wprowadzenie o.o.u. i objęcie nim nieruchomości powodów, mimo, że uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. o ustanowieniu obszaru nie ustanawia w stosunku do właścicieli tego rodzaju nieruchomości żadnych konkretnych zakazów, nakazów ani zaleceń związanych z ich wykorzystywaniem i dysponowaniem.

Zgodzić należy się z sądem I instancji, że od dłuższego czasu przeważała w tym zakresie wykładnia, zgodnie z którą za tego rodzaju „ograniczenie” uznawano w orzecznictwie samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania w związku z działaniem lotniska i wynikającą stąd niemożnością zachowania standardów ochrony środowiska przed nadmiernym hałasem.

Zapoczątkowana ona została w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie III CZP 128/09, LEX nr 578138, a następnie kontynuowana i utrwalona w dalszym orzecznictwie, zarówno Sądu Najwyższego (por. np. wyroki z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie I CSK 509/11, OSNC, z 2 z 2013 r., poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r. w sprawie II CSK 578/12, OSNC, z 4 z 2014 r., poz. 47, z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie II CSK 113/16, LEX nr 2177083 itp.), jak i sądów powszechnych.

Bazowała ona głównie na argumentacji, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania zawęży prawa właścicieli nieruchomości przez zmuszenie ich do znoszenia ponadnormatywnego hałasu z jednoczesnym pozbawieniem możliwości żądania zaniechania emisji przekraczającej standardy ochrony środowiska.

Pojawiały się także argumenty odwołujące się do swoistej „stygmatyzacji” nieruchomości, co miało polegać na tym, że samo objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania wpływało ujemnie na ocenę ich atrakcyjności w oczach potencjalnego nabywcy, co skutkowało obniżeniem ich wartości rynkowej.

W. taka, zaakceptowana powszechnie przez judykaturę, spotykała się jednak z krytyką w doktrynie i literaturze prawniczej.

Wskazywano m.in., że w ten sposób wykracza ona w sposób nieuprawniony poza reguły wykładni gramatycznej a nadto narusza spójność regulacji zawartych w przepisach p.o.ś. dotyczących ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości z przyczyn związanych z ochroną środowiska (por. np. J. Pokrzywniak, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2019 r. w sprawie II CSK 222/18, Glosa, nr 1 z 2021 r., str. 53-59, a także wypowiedzi zawarte w opracowaniach dołączonych do apelacji).

Zasadniczo odmienna wykładnia przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. przedstawiona została, i to na tle stanu faktycznego analogicznego jak w rozpoznawanej sprawie, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie II CSKP 5/21 (LEX nr 3219791).

Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu zwrócił uwagę na szczególny charakter odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, która ma charakter odpowiedzialności za szkodę „legalną”, wynikającą z działania uprawnionych organów na podstawie przepisów prawa.

Odpowiedzialność adresata roszczeń odszkodowawczych, czyli podmiotu którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, ma zatem charakter ustawowy a nie sprawczy, co oznacza brak odpowiedzialności na zasadach winy, ryzyka czy słuszności, a zarazem niemożność powoływania okoliczności ekskulpujących i egzoneracyjnych.

Przepisy Prawa ochrony środowiska regulujące podstawy i zasady tej odpowiedzialności mają zatem charakter wyjątkowy, co oznacza konieczność ich ścisłej, restrykcyjnej interpretacji, stosownie do reguły wykładni wyrażonej w paremii *exceptiones non sunt extendendae*.

W konsekwencji Sąd Najwyższy, dokonując interpretacji pojęcia „ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości”, odwołując się przy tym do utrwalonej wykładni analogicznego pojęcia funkcjonującego na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznał, że obejmuje ono swym zakresem jedynie zmiany wywołane szczegółowymi postanowieniami uchwały o utworzeniu o.o.u.

Szkodzie relewantnej, z punktu widzenia art. 129 p.o.ś., odpowiadają zatem jedynie majątkowe następstwa wprowadzonych na terenie obszaru ograniczonego użytkowania enumeratywnie wymienionych nakazów, zakazów i zaleceń skierowanych do właścicieli nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, prawidłowy kierunek wykładni wymienionego przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. przedstawiony został właśnie w omówionym wyżej wyroku Sądu Najwyższego w sprawie II CSKP 5/21.

Przede wszystkim przekonuje argumentacja odwołująca się do wyjątkowego charakteru omawianej regulacji, co sprzeciwia się zabiegom interpretacyjnym w kierunku rozszerzania zakresu jej działania.

Zwrócić też trzeba uwagę, że przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. umieszczony został w przepisach ogólnych Tytułu II Działu IX tej ustawy, regulującego ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska.

Nie można w związku z tym pomijać, że ograniczenia, o jakich mowa wprowadzone zostały na podstawie regulacji szczegółowej, do jakiej należą przepisy o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 – 136 p.o.ś.).

W art. 135 ust. 3a p.o.ś. nałożono na organy tworzące o.o.u. obowiązek określenia w uchwale: **granic obszaru, ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu**, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz **sposobu korzystania z terenów** wynikających z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego.

Jeśli zważyć na wzajemną relację wymienionych przepisów oraz potrzebę zachowania spójności w ich wykładni i stosowaniu, tym bardziej wydaje się prawidłowe stanowisko, zgodnie z którym, w przypadku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, za ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą na podstawie art. 129 ust. 2, mogą być uznane jedynie szczegółowe regulacje (nakazy, zakazy, zalecenia, wytyczne itp.) wynikające *expressis verbis* z treści uchwały o utworzeniu o.o.u.

Z uwagi jednak na przedstawione wyżej rozbieżności w wykładni Sąd Apelacyjny w Poznaniu w niniejszej (postanowienie z dnia 10 listopada 2021 r.) oraz innej, analogicznej sprawie, dotyczącej takich samych roszczeń, zwrócił się do Sądu Najwyższego o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania prawne:

„Czy samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, Dz. U. 2020.1219 ze zm.) może być uznane za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, stanowiące samodzielny i wystarczający podstawę powstania roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, przysługującego na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska;

czy też

za „ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości” w rozumieniu przepisu art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska mogą być uznane wyłącznie szczegółowe postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, w postaci enumeratywnie wymienionych tam nakazów, zakazów i zaleceń skierowanych do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust.3a Prawa ochrony środowiska)”.

Sąd Najwyższy w jednobrzmiących uchwałach, podjętych w dniu 7 kwietnia 2022 r. w sprawie III CZP 80/22 (LEX nr 3330209) oraz w dniu 29 kwietnia 2022 r. (dotyczącej niniejszej sprawy) w sprawie III CZP 81/22 (LEX nr 3340113), udzielił na te pytania odpowiedzi o treści:

„Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust. 2 tej ustawy.

Za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust. 3a powyższej ustawy)”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zajęte przez Sąd Najwyższy stanowisko oraz przywołana dla jego uzasadnienia argumentacja prawna zasługują na pełną akceptację, co zwalnia z konieczności ponownego jej werbalizowania dla potrzeb niniejszego uzasadnienia.

Dodać należy, że Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie związany jest, z uwagi na treść przepisu art. 398²⁰ kpc, wykładnią prawa, wynikającą z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie III CZP 81/22.

Jest z kolei poza sporem, że uchwała o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. (...) nie wprowadza w swych postanowieniach żadnych ograniczeń w korzystaniu nieruchomości, stanowiącej w momencie jej wejścia w życie własność powodów.

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części rozstrzygającej o omawianym roszczeniu (punkt 1. sentencji zaskarżonego wyroku) oraz proporcjonalne rozdzielenie między stronami kosztów procesu, stosownie do ostatecznego wyniku sprawy, przy przyjęciu, że powodowie utrzymują się przy roszczeniach stanowiących ok. 42% żądań powództwa (68.233,81zł/162.486,81zł), pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu (art. 100 zd. 1 kpc, art. 108 § 1 zd. 2 kpc).

Nie ma także w związku z tym potrzeby odnoszenia się do licznych innych zarzutów i wniosków apelacji pozwanego związanych z omawianym roszczeniem.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego i procesowego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

W pozostałym natomiast zakresie apelacja okazała się bezzasadna.

Prawidłowo bowiem sąd I instancji przyjął, że w okolicznościach sprawy zasadne okazało się, uwzględnione w punkcie 2. wyroku roszczenie o zapłatę przez pozwanego odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia przez powodów kosztów niezbędnej ochrony akustycznej budynku mieszkalnego przed ponadnormatywnym hałasem.

Roszczenie to co zasady znajdowało oparcie w przepisach prawa, w szczególności w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 § 3a i art. 136 § 2 Prawa ochrony środowiska.

Wymaga bowiem podkreślenia, że w § 9 pkt. 2) uchwały o utworzeniu o.o.u. wprowadzono dla nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru (do takich należy nieruchomość powodów) ograniczenie polegające na obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej, poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a dotyczące tej części roszczeń powództwa, nie budzą wątpliwości i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje je w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Ustalenia te nie zostały wzruszone w sposób przekonujący w apelacji, w ramach podniesionych tam zarzutów o charakterze procesowym.

Sprowadzają się one bowiem do forsowania przez skarżącego własnej, korzystnej dla niego wersji stanu faktycznego, opartej o konkurencyjną ocenę mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów.

Nie jest to jednak wystarczające dla skutecznego podniesienia zarzutów błędów w ustaleniach faktycznych, sprzeczności tych ustaleń z materiałem dowodowym, czy też naruszenia art. 233 § 1 kpc.

W świetle ugruntowanego stanowiska judykatury do naruszenia tego przepisu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. w spr. III CK 314/05, LEX nr 172176).

Podobnie, zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. w spr. IV CK 387/04, LEX nr 177263).

Jeżeli bowiem z materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena sądu nie narusza prawa do swobodnej oceny dowodów, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (zob. np.. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005r w spr. IV CK 122/05, LEX nr 187124).

Przeważająca część wywodów apelacji poświęcona jest próbie zdyskredytowania wydanych w sprawie opinii biegłych z zakresu akustyki (W. P.) oraz budownictwa (Z. B.), na których sąd oparł swoje rozstrzygnięcie (w istocie opracowanych jako „opinia łączna”).

Tymczasem opnie te zostały słusznie uznane za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Dodać należy, że w toku postępowania przed Sądem Okręgowym biegli w sposób rzeczowy, pełny i przekonujący odnieśli się do zarzutów pozwanego w stosunku do wydanych opinii, w tym także tych, które są obecnie powielane w apelacji.

Nie ma zatem potrzeby, aby w tym miejscu powtarzać szczegółową argumentację zawartą w wymienionych opiniach, którą sąd odwoławczy przyjmuje za własną.

W szczególności bezzasadny jest podnoszony przez skarżącego zarzut, jakoby bezpodstawnie do niezbędnych kosztów adaptacji budynku wliczono wartość nakładów koniecznych na modyfikację systemu wentylacji.

Nie sposób przyjąć, że w ten sposób mogłoby dojść do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie powodów.

Oczywiste jest, że szkoda w tym zakresie jest nierozzerwalnie związana z koniecznością przeprowadzenia wymiany stolarki okiennej, skutkującej podniesieniem poziomu izolacyjności budynku i ograniczeniem w związku z tym infiltracji powietrza z zewnątrz.

Niezbędne zatem było także zapewnienie domownikom właściwego komfortu życia, związanego z dostępem świeżego powietrza, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, co zostało szczegółowo omówione w obu opiniach.

Wyjaśniono tam także, z jakich przyczyn najbardziej korzystne, zważywszy na długofalową ocenę skutków ekonomicznych, jest zainstalowanie systemu wentylacji mechanicznej.

W tym stanie rzeczy nie było potrzeby powoływania w sprawie innych biegłych.

Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 sierpnia 1999r w spr. I PKN 20/99, OSNP, z. 22 z 2000r, poz. 807 oraz z dnia 12 lutego 2003r w spr. V CKN 1622/00, LEX nr 141384).

Nie doszło także do naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim w świetle jednoznacznego brzmienia uchwały o utworzeniu o.o.u., nie ma jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że wskazany tam obowiązek dostosowania budynków do podwyższonych norm hałasu dotyczyłby jedynie budynków nowych, wybudowanych po ustanowieniu obszaru.

Z kolei nie można podzielić tej części wywodów apelacji, w której skarżący twierdzi, iż roszczenie o odszkodowanie z tytułu wydatków na rewitalizację akustyczną budynku stałoby się wymagalne dopiero z chwilą wykazania ich rzeczywistego poniesienia.

Przesądzono już w judykaturze, że prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych o.o.u. nie jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie II CSK 254/12, LEX nr 1294477).

Uzupełniając argumentację podnoszoną już w orzecznictwie należy dodać, że w innym przypadku mogłoby dojść do niedopuszczalnej sytuacji, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym uzależnione zostałoby od poziomu ich zamożności, i to w sytuacji, gdy jednocześnie standardy środowiskowe w tym zakresie zostają obniżone władczym aktem władzy publicznej.

Z kolei, z uwagi na oddalenie roszczenia powodów o zapłatę odszkodowania, bezprzedmiotowe stało się czynienie rozważań co do podnoszonego przez pozwanego zjawiska rzekomej „rekurencji”.

Nie doszło również do naruszenia przez sąd I instancji przepisów art. 455 kc i art. 481 kc poprzez zasądzenie odsetek od uwzględnionego świadczenia od doręczenia pozwanemu opinii biegłych, z których wynikała wysokość szkody (co do części roszczenia zgłoszonego przed tą datą) oraz od daty doręczenia mu pisma rozszerzającego powództwo.

Wyrok w sprawie o odszkodowanie nie ma charakteru konstytutywnego, co uzasadniałoby przyznanie odsetek za opóźnienie dopiero od dnia jego wydania.

Przeciwnie, jak w typowej sprawie o zapłatę odszkodowania, ma on charakter deklaratoryjny, a co do zasady dłużnik pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia na zasadach ogólnych, wynikających z art. 455 kc.

Skoro natomiast sąd ustalił wysokość odszkodowania według cen z daty wydania opinii, nie było błędem uznanie, że pozwany pozostawał w opóźnieniu, uzasadniającym roszczenie odsetkowe, po doręczeniu mu opinii, skoro wówczas już nie powinien mieć wątpliwości co do obowiązku ponoszenia przez niego kosztów adaptacji akustycznej budynku oraz ich wysokości.

Stąd na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono (punkt III. wyroku) na podstawie przepisu art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 391 kpc, rozdzielając je między stronami stosunkowo do wyników tego postępowania, w którym wnioski apelacji pozwanego uwzględnione zostały w ok. 58 % (94.253zł/162.486,81zł).

Pozwany poniósł w tym postępowaniu koszty w łącznej wysokości 12.175 zł (opłata sądowa od apelacji 8.125 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika 4.050 zł), a powodowie w wysokości 4.050 zł (wynagrodzenie pełnomocnika).

Razem zatem koszty te wyniosły kwotę 16.225 zł, z czego pozwanego obciążała równowartość 42%, czyli kwota 6.815 zł.

Oznacza to, że powodowie z omawianego tytułu mają obowiązek zwrotu pozwanemu kwoty **5.360 zł** (12.175 zł – 6.815 zł).

Bogdan Wysocki

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym

Starszy sekretarz sądowy

Sylwia Stefańska